

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



R.G. ESEC. IMM.RI 574/2013

Giudice: dott. Leonardo BIANCO

CTU: dott. ing. Massimo MARIO

RAPPORTO DI STIMA
(RIUNIONE BENI)



INDICE

0.00 PREMESSA	3
1.00 LOTTO UNO	4
1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	4
1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.03 CONFINI.....	5
1.04 SERVITU' E VINCOLI	5
1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	5
1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	5
1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	5
1.08 DESCRIZIONE DEI BENE	7
1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	9
1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI	11
1.11 DIVISIBILITA'	12
1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	12
1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	13
2.00 LOTTO DUE	15
2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE	15
2.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	15
2.03 CONFINI.....	15
2.04 SERVITU' E VINCOLI	16
2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA	16
2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	16
2.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE.....	16
2.08 DESCRIZIONE DEI BENE	18
2.09 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	18
2.11 DIVISIBILITA'	19
2.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	20
2.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	21
3.00 CONCLUSIONI	21
ALLEGATI	22



0.00 PREMESSA

Con provvedimento in data 25/08/2022 il Giudice Esecutore dott. Leonardo BIANCO ha nominato il sottoscritto Massimo MARIO Ingegnere libero professionista, con studio in Conegliano viale Veneto 7, iscritto al n. A 406 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso, quale perito stimatore di ulteriori beni immobili in capo all'esecutato rispetto alla perizia del 20.10.2017, e siti sempre in Comune di Revine Lago e di seguito descritti.

Il giudice dell'esecuzione, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14/06/2023; ritenutane la necessità; invita l'esperto stimatore ad eseguire una nuova formazione dei lotti, tenendo conto di quanto analiticamente esposto dal Notaio delegato nella relazione depositata in data 26/07/2022 e considerando che per il "Lotto Due" della prima perizia di stima (20/07/2017) è stata disposta la chiusura anticipata della procedura con ordinanza 09/02/2022.

Ne consegue il nuovo assetto del compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da una di abitazione con accessori ed area scoperta e terreni nella frazione Santa Maria, e da tre appezzamenti di terreno coltivati a bosco do valore molto esiguo e di scarsa appetibilità. Si provvederà quindi a formare due lotti:

- **Lotto 1** Abitazione con accessori, area scoperta e terreno edificabile;
- **Lotto 2** Fondo agricolo/boschivo composto da tre porzioni di terreno.

Esperate le indagini preliminari, compiuti in più volte i sopralluoghi del caso ed assunte le necessarie informazioni, si riporta nel seguito della presente relazione il risultato della stima eseguita.

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.34375 FAX 0438.420947 Email: posta@studiomario.it



LOTTO UNO**Beni siti in via Strada dei Laghi n. 70 - Revine Lago frazione di S. Maria - TV****1.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Abitazione singola su due livelli fuori terra più un piano soffitta, con magazzini ad uso agricolo, area scoperta e piccola porzione di terreno mappale 341, che forma un corpo unico con l'area scoperta del fabbricato, sita in Comune di Revine Lago nella frazione Santa Maria in via Strada dei laghi n 70, in una zona residenziale che offre una discreta dotazione di servizi, con un buon collegamento stradale.

L'accesso alla proprietà avviene tramite stradina direttamente dalla strada pubblica via Strada dei Laghi n. 70; per quanto invece concerne servitù, vincoli apparenti e non, non sono state rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

1.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è composto da una abitazione, dei magazzini, area scoperta ed una piccola porzione di terreno edificabile.

I beni risultano così identificati in Comune di Revine Lago al Catasto Fabbricati:

Bene 1 abitazione

Sez. B Foglio 8 Mapp. 1370 sub 2 cat. A/3 cl. 1 vani 10,5 R.C. € 509,74

Bene 2 magazzini

Sez. B Foglio 8 Mapp. 1370 sub 3 cat. C/2 cl. 1 286 mq R.C. € 443,12

Bene 3 B.C.N.C. area scoperta

Sez. B Foglio 8 Mapp. 1370 sub 1 B.C.N.C. Area Scoperta di mq 539

E al Catasto Terreni:

Bene 4 terreno

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.34375 FAX 0438.420947 Email: posta@studiomario.it



Foglio 16 Mapp. 341 Q Semin Arbor cl 3 sup. 688 mq RD € 2,31 RA € 1,78

Bene 5 terreno

Foglio 16 Mapp. 889 Q Semin Arbor cl 4 sup. 419 mq RD € 0,87 RA € 0,87

1.03 CONFINI

Il mappale su cui insiste il fabbricato confina da nord in senso orario con: mappali 338, 651, 341, 1606, salvo altri o variati, i mappali 341 e 889 confinano da nord in senso orario con mappali 1370, 651, 340, 342, 1578, 1582, 666, 1606, salvo altri o variati.

1.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Strada dei laghi n 70, per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

1.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà dell'esecutato a seguito della denuncia di successione prima del padre, apertasi in data 01.08.1986 depositata all'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto in data 28.01.1987 al n. 21 vol. 368 e poi della madre, apertasi in data 26.11.2015 depositata all'Agenzia delle Entrate di Conegliano il 27.05.2016 al n. 706 vol. 9990.

1.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di valutazione, all'atto del sopralluogo, risultavano occupati dal proprietario esecutato.

1.07 ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

1. **Ipoteca legale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 09.05.2005 ai nn. 18762/4492, in forza di altro atto in data 19.04.2005, repertorio n. 5933/68



regolarmente registrato, per l'importo complessivo di € 17.895,70, capitale € 8.947,85 a favore di [REDACTED] sede Milano C.F. [REDACTED] – domicilio ipotecario eletto in Treviso via Montegrappa n. 34, contro il debitore esecutato gravante sulla quota di 1/2 delle particelle 120, 339 (ora 1370).

2. **Ipoteca legale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 15.04.2008 ai nn. 14587/3137, in forza di altro atto in data 27.03.2008, repertorio n. 1446/68 regolarmente registrato, per l'importo complessivo di € 60.092,54, capitale € 60.046,27 a favore di [REDACTED] sede Milano C.F. [REDACTED] – domicilio ipotecario eletto in Treviso via Montegrappa n. 34, contro il debitore esecutato gravante su tutte le unità oggetto di esecuzione per 1/2 con esclusione del mappale 889.
3. **Ipoteca legale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 31.03.2010 ai nn. 11124/2486, in forza di altro atto in data 19.03.2010, repertorio n. 6074/68 regolarmente registrato, per l'importo complessivo di € 49.448,52, capitale € 24.724,26 a favore di [REDACTED] sede Milano C.F. [REDACTED] – domicilio ipotecario eletto in Treviso via Montegrappa n. 34, contro il debitore esecutato gravante sulla quota di 1/2 della particella 1370 sub 2.
4. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 03.10.2012 ai nn. 29684/4287, in forza di altro atto in data 21.06.2012, repertorio n. 22942 regolarmente registrato, per l'importo complessivo di € 50.000,00, capitale € 104.396,08 a favore di [REDACTED] sede Roma C.F. [REDACTED] – domicilio ipotecario eletto presso lo studio Legale Cislaghi Lessio corso di Porta Nuova 20, contro il debitore esecutato gravante su tutte le unità oggetto di esecuzione sulla quota di 1/2 delle particelle 120 fg. 11, 339



fg16, 1370/2-3 fg 8 e sulla quota di $\frac{1}{4}$ delle particelle 445 fg. 15 e 91 e 136 fg 11.

5. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Treviso in data 12.09.2013 ai nn. 27182/18519 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario di Treviso in data 18.06.2013 al n. 11971 di repertorio a favore di ██████████ Spa sede Roma C.F. ██████████, importo € 132.211,86, contro emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso repertorio 1746 del 12.08.2013, trascritto a Treviso in data 20.09.2013 ai numeri 27983/19119, a favore di ██████████ con sede in Roma C.F. ██████████, contro il debitore esecutato gravante su tutte le unità oggetto di esecuzione per la quota di $\frac{1}{2}$ delle particelle 120 fg11, 341 e 339 fg 16, 1370/2-3 fg 8 e sulla quota di $\frac{1}{4}$ delle particelle 445 fg 15 e 91 e 336 fg 11.
6. **Ipoteca giudiziale** iscritta nei RR.II. di Treviso in data 12/07/2017 ai nn. 24147/4130, nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 21.06.2012, repertorio n. 15563 del Tribunale di Milano, per l'importo complessivo di € 55.000,00, capitale € 55.000,00 a favore di ██████████ sede Roma C.F. ██████████ – domicilio ipotecario eletto presso lo studio Legale Cislaghi Lessio corso di Porta Nuova n.20 Milano, contro il debitore esecutato gravante sull'intera proprietà delle particelle 120 e 203 fg 11, 341 e 889 fg 16, 1370/2-3 fg 8, particelle 445 e 1139 fg 15, 91 e 136 fg 11.
7. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Treviso in data 20.05.2019 ai nn. 18650/13216 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario di Treviso in data 08.04.2019 Rep. N. 3029 a favore di ██████████ sede Roma C.F. ██████████, contro il debitore esecutato.

1.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Il compendio immobiliare risulta così composto:



Abitazione

- piano terra con ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, cantina, dispensa, scala di accesso ai piani superiori, per una superficie lorda commerciale di circa 104 mq con altezza interna di 2.65; nel retro dell'abitazione vi è anche una centrale termica non autorizzata e che con i vincoli del P.I. risulta difficile sanarle, pertanto si prevede la demolizione del solo manufatto in muratura con un costo di € 500,00;
- piano primo con scala di accesso ai piani sottostanti, disimpegno, tre camere, un bagno ed un terrazzo, per una superficie lorda commerciale di circa 110.00 mq, con altezza interna di 2.60;
- piano soffitta con scala di accesso dai piani sottostanti, ripostiglio e quattro locali soffitta al grezzo, per una superficie lorda commerciale di circa 110 mq, con altezza interna media di 2.38;

Magazzino agricolo

- piano terra con portico, deposito attrezzi, legnaia e stalla per una superficie lorda commerciale di circa 91 mq con altezza interna di 2.70;
- piano primo tre locali usi fienili, per una superficie lorda commerciale di circa 91 mq, con altezza interna di 2.65;
- piano soffitta vano unico soffitta al grezzo, per una superficie lorda commerciale di circa 91 mq, con altezza interna media di 2.38; va precisato che l'intero piano soffitta non è mai stato autorizzato, pertanto, escludendo la demolizione, dovrà essere sanato con una sanzione, che secondo l'ufficio tecnico comunale, è pari al doppio del valore venale dell'abuso. Considerato che il valore stimato è di € 9.100,00 che deprezzati del 25 % (per la crisi del mercato immobiliare) diventano circa € 6.800,00, la sanzione viene stimata in € 13.600,00

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIOViale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.34375 FAX 0438.420947 Email: posta@studiomario.it

oltre alle spese tecniche valutate in € 3.000,00.

Terreno edificabile mappale 341

- parte del mappale ricade in zona B1 ed è area di fatto area scoperta del fabbricato sono compresi anche circa 300 mq in Zona C2.1-09, ambito territoriale inedito destinato a nuovi complessi insediativi, indice 0.8 mc/mq, con obbligo di piano attuativo e V12 fascia di rispetto di laghi e corsi d'acqua, vale a dire una capacità edificatoria di circa 240 mc all'interno di un PUA.

Terreno edificabile mappale 889

- Porzione di terreno edificabile confinate e formante un corpo unico con il mappale 341. Il mappale ha una forma sostanzialmente rettangolare con andamento pianeggiante.

L'accesso alla proprietà avviene tramite una via pubblica senza nome, che collega la Strada dei Laghi con via Cal delle Viole tramite il mappale 341.

La struttura dell'edificio è mista cemento armato-muratura, con tamponamenti in muratura, solai in laterocemento e copertura a due falde con manto in coppi; le finiture dell'unità abitativa sono di un livello scadente e molto datate, con serramenti parte in legno completi di avvolgibili in legno e controfinestra in alluminio e vetro e parte in legno con scuri in legno, porte interne in legno, pavimenti della zona giorno e servizi in piastrelle di ceramica e terrazzo alla veneziana, nella zona notte parquet in legno, nei locali accessori calcestruzzo liscio, finitura delle pareti dell'abitazione con intonaco grezzo-fino con idropittura mentre nei locali accessori al grezzo. Scadente la dotazione degli impianti con impianto elettrico, idrotermosanitario, grado di manutenzione e conservazione scadente.

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.34375 FAX 0438.420947 Email: posta@studiomario.it



1.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PI Piano degli Interventi vigente l'intero compendio immobiliare ricade in:

- Il mappale 1370, ricade in ZTO B1.1 ambito territoriale totalmente edificato e V12 fascia di rispetto di laghi e corsi d'acqua.
- Il mappale 341 ricade in ZTO B1.1 ambito territoriale totalmente edificato e parte circa 300 mq in C2.1-09 ambito territoriale inedito destinato a nuovi complessi insediativi, indice 0.8 mc/mq, con obbligo di piano attuativo e V12 fascia di rispetto di laghi e corsi d'acqua.
- Il mappale 889 ricade parte in Z.T.O. B1 - sottozone residenziali totalmente edificate e parte Z.T.O. C2 - sottozone residenziali inedificate destinate a nuovi complessi insediativi.

Tutta l'area è soggetta a Vincolo Paesaggistico - Aree tutelate per legge - laghi (art.142 lett. b del D.L. n.42 del 2004), ricade nel Centro abitato (DPR 16.12.1992 N.495), ed è Zona di Attenzione Rischio Idraulico (P.G.R.A. – G.U. n°29 del 4 febbraio 2022), inoltre parte dell'area è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo.

Il tutto regolamentato dagli articoli 76, 79, 15 e 14 delle NTO del Piano degli Interventi:

Art. 76. ZTO B1 - sottozone residenziali totalmente edificate

1. Nelle sottozone B1 (B1.1.e B1.2) sono ammessi il mantenimento, la ristrutturazione o la sostituzione, previa demolizione, dell'edificato esistente senza aumento di volume, E' consentito utilizzare la cubatura accessoria isolata, purché legittimata, già esistente al 01/10/2003, per ampliare gli edifici esistenti. In questo caso è consentita la ricostruzione, in aderenza al corpo di fabbrica principale.

2. Gli ampliamenti, nelle zone B1.2, potranno essere realizzati anche in aderenza a fabbricati di altra proprietà, comunque sempre nel rispetto dei parametri di zona.

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.34375 FAX 0438.420947 Email: posta@studiomario.it



3. *L'edificazione a confine, non in aderenza, è ammissibile previa convenzione risultante da atto pubblico.*

4. *Ove la ricostruzione e/o l'ampliamento previsto al punto 1, avvenga entro una sagoma differente rispetto alla preesistente si applicano i seguenti parametri:*

- Rapporto di copertura: pari a massimo il 30% del lotto libero inteso al netto delle aree destinate a sede stradale e spazi pubblici o ad uso pubblico;

- Altezza massima: non superiore alla media ponderale, riferita alle rispettive superfici coperte, delle altezze delle costruzioni esistenti nella zona relativa all'operazione con un massimo ammissibile di ml 9,00;

- Distanza da fabbricati: ml 10,00, fatto salvo quanto previsto al punto 1.;

- Distanza dai confini: pari a 5 ml fatto salvo quanto previsto al punto 1. ;

- Per motivi ambientali il Sindaco potrà imporre, in fregio a strade pubbliche o in affaccio su spazi pubblici, la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini laterali;

- Distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini o a quanto previsto dal DLgs 30/4/92, n. 285 integrato e corretto dal DLgs 10/9/93, n. 360; può essere mantenuto il perimetro dell'edificato preesistente senza avanzamento verso il fronte da cui origina il vincolo.

5. *Nelle sottozone B1.2 è consentita la nuova edificazione previa acquisizione di credito edilizio con le modalità di cui all'Art. 29 delle presenti NTO e secondo gli Indici fondiari specificati per ogni singola sottozona nelle Tavv. 2 del PI in scala Tav. 1:2.000; le opere di urbanizzazione quali, fognature e sottoservizi, viabilità, parcheggi e aree a verde, anche se parzialmente esistenti, dovranno essere verificate e, nel caso fossero carenti, debbono essere completate integralmente contestualmente all'intervento.*

6. *L'intervento nella zona B1.2/25 è subordinato a convenzione urbanistica che dovrà prevedere la realizzazione e cessione della viabilità di accesso individuata nelle tavole cartografiche, oltre a vincolare ad uso pubblico una superficie a parcheggio effettivo non*



minore del 10% della Sf.

Art. 79. ZTO C2 - sottozone residenziali inedificate destinate a nuovi complessi insediativi

1. Le zone C2 (C2.1 e C2.2) sono soggette a SUA e destinate a nuova edificazione secondo gli Indici territoriali riportati nelle Tavv. 2 del PI in scala Tav. 1:2.000 con indici compresi, rispetto a differenti situazioni dello stato di fatto, tra i valori 0,3 e 1,3.

2. Si applicano i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: pari a massimo il 25% della St;*
- Altezza massima: ml 7,50;*
- Distanza da fabbricati: ml 10,00 da fabbricati esterni alla ZTO e determinata dallo SUA all'interno della stessa;*
- Distanza dai confini: pari a ml 5,00.*
- Distanza minima dalle strade: pari a quella dai confini o a quanto previsto dal DLgs 30/4/92, n. 285 integrato e corretto dal DLgs 10/9/93, n. 360;*

3. gli interventi in ZTO C2 devono pervenire all'urbanizzazione completa dell'area e alla realizzazione della eventuale viabilità di progetto indicata dalle tavole di PI.

4. In sede di previsione della viabilità interna alla Z.t.o.C2.1-04, dovrà essere pienamente garantita la possibilità di realizzare la sua futura prosecuzione verso est e, compatibilmente con l'orografia, la soluzione dovrà perseguire la massima fluidità e sicurezza di transito veicolare, in termini di raggi di curvatura ampi e pendenze il più possibile ridotte. Nella sottozona C2.1-04 il verde primario dovrà essere localizzato nella parte settentrionale del comparto.

5. Le sottozone C2.2 sono dotate di due indici fondiari, specificati per ogni singola sottozona nelle Tavv. 2 del PI in scala Tav. 1:2.000, il maggiore dei quali, pari a 0,8 mc/mq, è utilizzabile mediante acquisizione di Credito Edilizio con le modalità di cui all'Art. 29 delle presenti NTO..

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.34375 FAX 0438.420947 Email: posta@studiomario.it



1.10 CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Le indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale hanno evidenziato come il fabbricato sia stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia pratica 308 del 30.01.1959 (costruzione abitazione);
- Abitabilità pratica 308/414 del 10/12/1962;
- Autorizzazione costruzione edilizia del 03.01.1968 (stalla);
- DIA prot. 4742 del 29.08.1997 (manutenzione straordinaria canna fumaria);

Rispetto a quanto autorizzato i rilievi svolti hanno evidenziato alcune irregolarità e più precisamente: una diversa distribuzione degli spazi interne e la parziale sopraelevazione del fabbricato nella porzione autorizzata nel 1968 (stalla) con la realizzazione di una soffitta, abuso che dovrà essere sanato mediante una pratica edilizia; rimane poi la centrale termica realizzata senza autorizzazioni edilizie, che dovrà essere demolita.

1.11 DIVISIBILITA'

L'immobile così come strutturato non consente nessuna possibilità di divisione, se non con interventi costosi poco convenienti.

1.12 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo



realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO UNO

Abitazione P. T. mq 104 x €.	500,00=	€.	52.000,00=
Abitazione P. 1 mq 110 x €.	500,00=	€.	55.000,00=
Abitazione P. 2 mq 110 x €.	200,00=	€.	22.000,00=
Annesso R.P. T. mq 91 x €.	250,00=	€.	22.750,00=
Annesso R.P. 1 mq 91 x €.	250,00=	€.	22.750,00=
Annesso R.P. 2 mq 91 x €.	100,00=	€.	9.100,00=
Mappale 341			
Cubatura Zona C2.1-09 mc 240 x €.	35,00=	€,	8.400,00=
A dedurre Sanatoria e spese tecniche		€.	- 16.600,00=
A dedurre costi demolizioni CT		€.	- 500,00=
TOTALE		€.	174.900,00=

Considerato che la quota in capo all'esecutato pari ad 1/2, ne consegue che il valore della porzione oggetto di valutazione è di:



€ 87.450,00

(euro ottantasettemilaquattrocentocinquanta/00)

LOTTO UNO

Mappale 889 per l'intero

Cubatura Zona C2.1-09 mc 323 x €.	35,00=	€,	8.400,00=
-----------------------------------	--------	----	-----------

Terreno in zona B1 mq 15 x €.	20,00=	€,	300,00=
-------------------------------	--------	----	---------

TOTALE		€.	8.700,00=
---------------	--	-----------	------------------

(euro ottomilasettecento/00)

1.13 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 25%, considerato poi che il bene pignorato è corrispondente alla quota di 1/2 indivisa si applica una ulteriore riduzione del 20%, il tutto quantificato dallo scrivente come segue, :

LOTTO UNO

€ 192.000,00 – 25%=	€.	144.000,00=
---------------------	----	-------------

€ 144.000,00 – 20%=	€.	115.200,00=
---------------------	----	-------------

A dedurre Sanatoria e spese tecniche	€.	- 16.600,00=
--------------------------------------	----	--------------

A dedurre costi demolizioni CT	€.	- 500,00=
--------------------------------	----	-----------

Totale	€	98.100,00=
---------------	----------	-------------------

Considerato che la quota in capo all'esecutato pari ad 1/2, ne consegue che il valore della porzione oggetto di valutazione è di € 49.050,00 arrotondato convenzionalmente a:

€ 49.000,00

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.34375 FAX 0438.420947 Email: posta@studiomario.it



(Euro quarantanovemila/00)

LOTTO UNO

Mappale 889 per l'intero

€ 8.700,00 – 20%= €. **6.960,00=**

Convenzionalmente arrotondato a:

€ 7.000,00

(Euro settemila/00)

Considerato che la quota in capo all'esecutato pari ad 1/2, e corrispondente ad € 49.000,00 e l'intero del mappale 889 per € 7.000,00, ne consegue un valore complessivo di :

€ 56.000,00

(Euro cinquantaseimila/00)



LOTTO 2**BENI SITI IN COMUNE DI REVINE LAGO****2.01 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

Il compendio immobiliare del secondo lotto è costituito da due appezzamenti di terreno con coltura a bosco, il mappale 203 del foglio 11 è raggiungibile a piedi percorrendo prima la strada Silvo-Pastorale Limana-Pian de Frassenè strada laterale di via degli Alpini mentre il mappale 1139 del foglio 15 è accessibile da via località Ronch. L'intero lotto ricade in zona prettamente boschiva delle Prealpi Trevigiane, caratterizzata da una forte pendenza e da un difficile accesso.

2.02 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano identificato al Catasto Terreni:

Comune di Revine Lago

Foglio 11 Mapp. 203 Q Prato cl 6 sup. 273 mq RD € 0,28 RA € 0,35

Foglio 15 Mapp. 1139 Q Bosco Ceduo cl 2 sup. 6700 mq RD € 8,65 RA € 2,08

2.03 CONFINI

Il mappale 203 foglio 11 confina da Nord in senso orario con mappali 68, 204, corso d'acqua torrente Val della Fontana, mappale 202; il mappale 1139 foglio 15 confina da Nord in senso orario con mappali 499, 1176,213,1138, via località Roch, mappale 1140, salvo altri o variati.

2.04 SERVITU' E VINCOLI

L'accesso agli immobili, come già detto, per il mappale 203 del foglio 11 avviene da strada Silvo-Pastorale Limana-Pian de Frassenè strada laterale di via degli Alpini, poi a piedi in discesa, lungo strade di montagna in forte pendenza. Al

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.34375 FAX 0438.420947 Email: posta@studiomario.it



mappale 1139 foglio 15 si accede da via località Roch.

Per quanto invece concerne servitù e vincoli, non sono stati rilevati elementi vincolanti o servitù particolari.

2.05 PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero compendio immobiliare risulta completamente in proprietà dell'esecutato a seguito della denuncia di successione prima del padre, apertasi in data 01.08.1986 depositata all'Agenzia delle Entrate di Vittorio Veneto in data 28.01.1987 al n. 21 vol. 368 e poi della madre, apertasi in data 26.11.2015 depositata all'Agenzia delle Entrate di Conegliano il 27.05.2016 al n. 706 vol. 9990.

2.06 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano completamente liberi ed in stato di abbandono.

2.07 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE

Nei beni oggetto di perizia risultano formalità:

- 1. Ipoteca giudiziale iscritta nei RR.II. di Treviso in data 12/07/2017 ai nn. 24147/4130**, nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 21.06.2012, repertorio n. 15563 del Tribunale di Milano, per l'importo complessivo di € 55.000,00, capitale € 55.000,00 a favore di ██████████ sede Roma C.F. ██████████ – domicilio ipotecario eletto presso lo studio Legale Cislaghi Lessio corso di Porta Nuova n.20 Milano, contro il debitore esecutato gravante su tutte le unità oggetto di esecuzione. N.B.: si richiede l'iscrizione per il minor importo di € 55.000,00.
- 2. Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso in data 12.09.2013 ai nn. 27182/18519** in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario di Treviso in data 08/04/2019 Rep. N. 3029 a favore di ██████████ sede



Roma C.F. ██████████, contro il debitore esecutato.

2.08 DESCRIZIONE DEI BENE

Foglio 11 Mapp. 203

Porzione di terreno coltivato a bosco in stato di abbandono, ad una altitudine compresa fra 800 e 850 ml, caratterizzato da una forte pendenza e raggiungibile tramite strada Silvo-Pastorale Limana-Pian de Frassenè percorribile con mezzi agricoli a trazione integrale.

Foglio 11 Mapp. 1139

Porzione di terreno coltivato a bosco in stato di abbandono, ad una altitudine compresa fra 275 e 325 ml, caratterizzato da una forte pendenza ed accessibile via località Roch.

2.09 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione del PRG e del P.I. Piano degli Interventi vigente nonché dalla lettura delle NTO l'intero compendio immobiliare ricade in:

Foglio 11 Mapp. 203

Zona E1 Ambito territoriale di interesse paesaggistico e montano.

- Vincolo Paesaggistico - Aree tutelate per legge - foreste (art.142 lett. g del D.L. n.42 del 2004),
- Vincolo idrogeologico forestale (R.D. 3267/1923),
- Area di connessione naturalistica,
- Pozzo di prelievo idropotabile e relativa zona di rispetto,
- Idrografia e relativa fascia di rispetto (parte),
- Ambito naturalistico di livello regionale.

Foglio 15 Mapp. 1139

Zona E1 Ambito territoriale di interesse paesaggistico e montano.

- Vincolo Paesaggistico - Aree tutelate per legge - foreste (art.142 lett. g del D.L.



n.42 del 2004),

- Vincolo idrogeologico forestale (R.D. 3267/1923),
- Area di connessione naturalistica,
- Buffer Zone (parte),
- Ambito naturalistico di livello regionale.

2.10 DIVISIBILITA'

Considerato l'esiguo valore dei beni in questione si ritiene più vantaggioso la vendita in un unico lotto.

2.11 STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Lo scrivente, in base al rilievo in loco, alle ricerche di mercato, alle informazioni assunte ed alla specifica conoscenza che lo stesso ha dei beni in parola, alle visure delle mappe catastali ed al P.R.G. e del P.I. Comunale, in ottemperanza ai contenuti del quesito formulato, l'esperto stimatore provvederà a determinare il probabile valore venale degli immobili in oggetto, secondo quanto segue.

L'attuale e probabile valore commerciale di un bene sul mercato immobiliare viene convenzionalmente definito mediante la conoscenza del mercato immobiliare locale allo scopo confrontare il bene da stimare con il prezzo di altri beni simili, di cui è noto il valore, recentemente concretizzatosi con l'effettivo realizzo derivante dalla vendita.

Pertanto il valore unitario di stima determinato ed esposto nella presente relazione, non è altro che il frutto di proprie dirette conoscenze del mercato immobiliare, nonché dei valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, integrate con indagini presso agenzie immobiliari, operatori del settore, tecnici che svolgono l'attività professionale nell'ambito edilizio e agrario, le cui risultanze sono state dallo scrivente, mediate ed interpolate a definire il più probabile valore venale unitario degli immobili.

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.34375 FAX 0438.420947 Email: posta@studiomario.it



E' doveroso precisare che i valori esposti sono direttamente e significativamente influenzati dalla grave crisi persistente che attraversa il mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime il valore venale degli immobili applicando alla superficie commerciale il valore unitario:

LOTTO DUE

FG 11 Mapp. 203 sup. 273 mq X € 0,60 =	€.	163,80=
FG 15 Mapp. 1139 sup. 6700 mq X € 1,00 =	€.	6.700,00=
TOTALE	€.	6.863,80=

(euro seimilaottocentosessantatre/80)

2.12 STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore dei beni per la vendita forzata, considerate le circostanze, i tempi per il decreto di trasferimento, la mancanza di una garanzia e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, che comporta un'inevitabile tendenza al ribasso dei valori di vendita, viene ridotto del 25%, e quantificato dallo scrivente come segue :

LOTTO DUE

€ 6.863,80 – 25%= 6.863,80 – 1.715,95= € € 5.147,85

Convenzionalmente arrotondato a

€ 5.000,00

(Euro cinquemila/00)

3.00 CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto con sufficiente chiarezza il mandato conferitogli, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi chiarimento.

Conegliano, 3 luglio 2023

STUDIO DI PROGETTAZIONE dell'ing. Massimo MARIO

Viale Veneto 7 – 31015 CONEGLIANO – TEL 0438.34375 FAX 0438.420947 Email: posta@studiomario.it



Esecuzione Immobiliare R.G. 574/2013

Il perito stimatore

Dott. ing. Massimo MARIO



ALLEGATI

- Inquadramento generale;

LOTTO 1

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione Urbanista e CDU;
- Titolo di proprietà

LOTTO 2

- Vista aerea e stradario;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione urbanistica e CDU;
- Titolo di proprietà

